



## 91325 Adelsdorf

Einfamilienhaus mit großem Garten (Grundstück) in Adelsdorf



**330.000 €**

Kaufpreis

**133,7 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**849 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4,5**

Zimmer



VR Bank  
Immobilien GmbH  
Bamberg - Forchheim

### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Horst Franke

Tel.: 00499191617418

immo@vrbank-bafo.com

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	133,7 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	849 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	3

### Preise & Kosten

Kaufpreis	330.000 €
Kaufpreis / qm	2.468,21 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	24.06.2035
Endenergiebedarf	381.40
Baujahr (Haus)	1966
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Sofort
--------------	--------



## Zustand

Baujahr	1966
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Ofen ✓

### Befeuerung

Öl ✓

Holz ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Parkett ✓

Kunststoff ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

Freiplatz ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓



## Beschreibung

- Geräumiges Einfamilienhaus aus dem Jahr 1966 in massiver Bauweise, perfekt für handwerklich Begabte.
- Großes Grundstück von ca. 849 m<sup>2</sup> mit einer Wohnfläche von ca. 134 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen.
- Unterkellert mit reichlich Stauraum und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.
- Raumaufteilung: Drei geräumige Schlafzimmer, zwei Badezimmer und ein Gäste-WC.
- Einbauküche vorhanden, bietet Gestaltungsmöglichkeiten nach Ihren Wünschen.
- Fußböden: Parkett, Fliesen, Laminat und PVC.
- Helle Räume für eine angenehme Wohnatmosphäre.
- Außenbereich: Terrasse und Balkon für gemütliche Stunden im Freien.
- Pflegeleichter Garten, ideal für entspannte Tage im Grünen.
- Überdachung zwischen Haus und Garage für trockenen Zugang bei schlechtem Wetter.
- Genügend Parkmöglichkeiten durch Hofplatz vor der Garage.
- Heizsystem: Öl-Einzelöfen und Kachelofen, mit anstehenden Renovierungsarbeiten für moderne Standards.
- Sofort verfügbare Immobilie mit Potenzial in ausgezeichneter Lage in Adelsdorf.
- Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie Ihr persönliches Wohnparadies!

Für weitere Informationen fordern Sie bitte unser aussagekräftiges Exposé per Mail an!

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der charmanten Gemeinde Adelsdorf, eingebettet in das malerische Herz der Metropolregion Nürnberg. Diese ländlich geprägte Umgebung verbindet auf harmonische Weise eine ruhige Wohnatmosphäre mit der Nähe zu urbanen Zentren.

Adelsdorf besticht durch seine hervorragende Infrastruktur und bietet alles, was das Herz begehrts: von Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und ausgezeichneten Gastronomieoptionen bis hin zu vielfältigen Freizeitaktivitäten. Familien profitieren von einer Vielzahl an Bildungseinrichtungen, während Naturliebhaber die umliegende fränkische Landschaft zu schätzen wissen.

Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung sind die Städte Erlangen, Forchheim und Nürnberg schnell und bequem zu erreichen, was Adelsdorf zu einem beliebten Wohnort für Berufspendler und all jene macht, die die Ruhe des Landlebens nicht missen, aber dennoch die Vorzüge der Stadt in Reichweite haben möchten.

Erleben Sie die perfekte Kombination aus ländlichem Charme und urbaner Nähe in dieser liebenswerten Gemeinde im Herzen Frankens.















